

# БЛАГОУСТРАИВАЕМ ВМЕСТЕ

Приятно жить в многоквартирном доме с благоустроенной придомовой территорией.

Ухоженные и безопасные детские площадки, асфальтированные дорожки и зеленые газоны. Подобные работы дорогостоящие, и их способна оплатить только крупная управляющая компания. Среди таких — ООО «Северное управление ЖКС».



и общения жителей. Такие действия способствуют не только эстетическому обновлению, но и экологическому оздоровлению территории.

Результаты работы управляющей компании уже можно увидеть: дворы наполнились жизнью, а местные жители с удовольствием проводят время на обновленных территориях.

### КАК СТАТЬ УЧАСТНИКОМ ПРОГРАММЫ ПО БЛАГОУСТРОЙСТВУ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Для включения дворовой территории МКД в программу благоустройства собственники помещений в МКД должны направить заявление в комитет соответствующего округа о включении дворовой территории в адресный перечень с приложением необходимых документов, установленных постановлением администрации города Иркутска от 15.09.2017 г. № 031-06-893/7 «Об утверждении порядков в целях разработки, корректировки и реализации муниципальной программы «Формирование комфортной и безопасной городской среды»».

Комитет городского обустройства ежегодно, в срок до 15 октября каждого года, формирует и утверждает адресный перечень МКД, подлежащих благоустройству. А также определяет совместно с уполномоченными структурными подразделениями, исходя из возможных лимитов бюджетных обязательств, перечень дворовых территорий, которые будут благоустроены в каждом году, принимает решение о виде бюджетных ассигнований на выполнение работ по благоустройству каждой конкретной дворовой территории.

Благоустройство дворовых территорий МКД в г. Иркутске производится в рамках муниципальной программы «Формирование комфортной и безопасной городской среды» 2018-2025гг. за счет городского и областного бюджетов.

*Важно понимать, благоустройство по муниципальной программе «Формирование комфортной и безопасной городской среды» нужно сначала оплатить, а потом ждать возмещения затрат в течение трех месяцев после подписания акта выполненных работ. Только крупные управляющие организации готовы взять на себя ответственность за благоустройство вашего двора.*

В 2024 году в проекте участвуют 11 дворовых территорий, общая стоимость которых составляет более 29 миллионов рублей. Дворы находятся по адресам: ул. Академика Образцова, д. 13, пер. Восточный, д. 2, ул. РЛюксембург, д. 337, ул. РЛюксембург, д. 317, ул. РЛюксембург, д. 347, ул. РЛюксембург, д. 349, ул. Академика Образцова, д. 15, ул. Академика Образцова, д. 17, ул. Академика Образцова, д. 49, ул. Ледовского, д. 1, ул. Ледовского, д. 7,

Следует отметить, что указанные суммы являются предварительными, поскольку в ходе реализации уже

возникают дополнительные работы. Основные работы, включенные в проект, предполагают асфальтирование пешеходных тропинок, установку бордюров, высадку зеленых насаждений, а также монтаж спортивных комплексов и детских площадок. Кроме того, запланировано обустройство металлических ограждений для этих площадок, ремонт лестниц на территории и установка пандусов вдоль них, что позволит мамам с колясками и людям с ограниченной подвижностью свободно передвигаться.

ООО «Северное управление» активно внедряет программы благо-

устройства, ориентируясь на создание комфортной и безопасной городской среды. С 2020 года компания вложила более 25 миллионов рублей в работы по благоустройству дворовых территорий на 14 адреса. Это не только улучшило внешний вид районов, но и повысило качество жизни местных жителей.

Проекты включали в себя комплексные мероприятия: от замены асфальтового покрытия до установки новых лавочек и детских игровых площадок. Особое внимание уделялось озеленению, что способствовало созданию уютных пространств для отдыха

## Новая страница в жизни

День знаний — это волшебное время, когда двери школ открываются вновь, а в сердце каждого первоклассника зарождаются надежды и мечты о новых открытиях и увлекательных приключениях. Начало учебного года — это не только момент, когда начинается серьезная учеба, но и шанс окружить детей положительными эмоциями, которые наполняют их дни радостью и вдохновением.



В этом году ООО «Северное Управление ЖКС» сделало особенный шаг, поздравив юных школьников с этим значимым событием. Подарки, врученные совместно с ТОСАми Ленин-

ского района, стали настоящим сюрпризом для многих детей, ведь что может быть лучше, чем чувствовать себя любимым и значимым в этот особенный день?

Но на этом сюрпризы не закончились. Для всех остальных детей Ленинского округа в двух дворах были организованы яркие праздничные программы, которые позволили ребятам не только повеселиться, но и почувствовать единство с друзьями и своими школами. Таким образом, День знаний стал поистине незабываемым моментом, который открыл новую страницу в жизни каждого школьника.

«Каждый новый учебный год дает нам новый виток возможностей. Для школьников это шанс узнать что-то новое, развиваться и преодолевать трудности. Для педагогов — возможность делиться знаниями, вдохновлять и воспитывать наше

будущее. А для родителей — радость и гордость видеть, как их дети взрослеют и становятся умнее, осознаннее и набираются опыта.

Я желаю вам всем, чтобы этот учебный год стал успешным, полным ярких событий, интересных открытий и, конечно, побед. Давайте вместе сделаем его незабываемым, вдохновляющим и продуктивным!

С праздником вас, дорогие друзья! Пусть знания и мудрость ведут вас по жизненному пути!», — поздравил с Днем знаний генеральный директор ООО «СУЖКС» Сергей Анатольевич Белых.

# ВРЕМЯ ОТЧИТАТЬСЯ

По завершению летнего периода хочется рассказать, что было сделано управляющей компанией, чтобы зимние месяцы прошли в тепле и уюте.



## ■ ОТЧИТЫВАЕМСЯ О РАБОТАХ, ПРОВЕДЕННЫХ В МНОГOKВАРТИРНЫХ ДОМАХ.

- Ремонт межпанельных швов на 36 домах,
- Ремонт отмостки на 14 домах,
- Ремонт подъездов на 66 домах,
- Ремонт системы отопления на 18 домах,
- Ремонт системы ГВС на 13 домах,
- Ремонт системы ХВС на 18 домах,
- Ремонт системы водоотведения на 29 домах,
- Ремонт системы электроснабжения на 32 домах.

В первую очередь, надо уделить внимание подготовке систем горячего водоснабжения и отопления к осенне-зимнему периоду. Благодаря слаженной и грамотной работе сотрудников управляющей компании своевременно было обслужено 678 элеваторных узлов и тепловых пунктов, а также сдано по ним актов о готовности инспекторам ресурсоснабжающей организации. Это огромный объем работы и ответственности, не каждая управляющая компания может похвастаться подобными результатами.

Следующее, о чем стоит рассказать, это, конечно же, о горячей поре текущих ремонтов. Одна из важнейших задач управляющей компании – устранение существующих дефектов и профилактика будущих проблем. Периодические обследования, проводимые управляющей компанией, позволяют заранее выявлять потенциальные угрозы для состояния жилья. Это минимизирует риски аварийных ситуаций и значительно снижает затраты на капитальный ремонт в будущем.

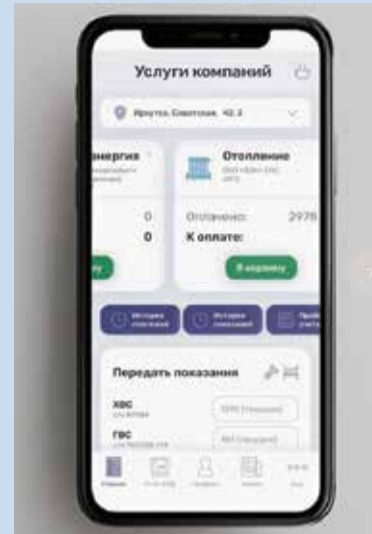
Текущий ремонт можно рассматривать и как инструмент для повышения энергоэффективности многоквартирных домов. Замена старых окон и дверей, а также обновление инженерных сетей способствуют снижению теплопотерь, что, в свою очередь, отражается на счете за

отопление для жителей, если дом оборудован общедомовым прибором учета. Со словами о комфорте и сокращении затрат, выполнение текущего ремонта становится не только необходимостью, но и экономически целесообразным решением. Поэтому-то и нужно выбирать экономически обоснованный тариф на услугу.

Несомненно, все работы управляющая компания произвела, учитывая интересы собственников. А как иначе, если на то нужно решение общего собрания собственников. Открытая коммуникация о выполненных работах помогает нам находиться в доверительных отношениях с жителями и помогает вам активно участвовать в жизни своего дома.

## Портал ЖКХ

Отслеживайте актуальную информацию о жилищно-коммунальных услугах на удобном онлайн-сервисе «Портал ЖКХ» по адресу: **PORTALGKH.RU.**



Онлайн-сервис «Портал ЖКХ» — это уже не только личный кабинет на сайте. Сегодня портал представлен в мессенджерах Вайбер и Телеграм. У него появились чат-боты и мобильное приложение.

Портал за несколько лет успешно зарекомендовал себя на территории города Иркутска и области. Сегодня он целиком и полностью заменяет посещение офиса, экономит ваше время, позволяет отказаться от доставки платежного документа в бумажном виде в почтовый ящик. На портале появилась функция «обратный звонок»: пользователь может оставить заявку, и специалист перезвонит в обозначенное время.

Зарегистрироваться на портале несложно: нужно указать свои ФИО и адрес электронной почты. Затем на указанный e-mail придет письмо с подтверждением регистрации. Пользователи могут подключить любое количество лицевого счета одной или нескольких квартир. Для этого нужно выбрать в соответствующих вкладках поставщика услуг, указать номер лицевого счета и фамилию собственника.

В личном кабинете есть вся информация по счету: история начислений и движение денежных средств, а также сведения о количестве прописанных и приборах учета. Кстати, если срок эксплуатации водомеров подходит к концу и необходимо провести их поверку, в личном кабинете появится соответствующее оповещение.

■ Подключите все лицевые счета по одной или нескольким квартирам к одному личному кабинету.

■ Получайте электронные платежные документы.

■ Оплачивайте Online-услуги УК, отопление, электроэнергию, вывоз мусора, капитальный ремонт.

■ Подавайте показания приборов учета.

■ Отправляйте заявки в УК.

■ Узнавайте об отключениях коммунальных ресурсов в вашем доме.

Портал ЖКХ в Viber и Telegram! Найдите @portalgkh\_bot в Telegram.

Отсканируйте с помощью камеры смартфона QR-код для доступа к Порталу ЖКХ в Viber.



# ИТОГИ ОЗЕЛЕНЕНИЯ

В этом году управляющая компания провела масштабные работы по озеленению придомовых территорий, целью которых было создание комфортных и эстетически привлекательных дворов.



В рамках озеленения было завезено более 18 кубов песка и свыше 56 кубов плодородной земли, что позволило установить 64 вазона для цветов. Обновление области мусорной инфраструктуры также стало приоритетом — заменены 35 урн на современные и стильные.

Особое внимание было уделено насаждениям: было высажено более 45 кустарников различных сортов и около 500 штук рассады и цветов, что сильно преобразило облик дворов.

Впервые был проведен эксперимент по применению ландшафтного дизайна на двух адресах, что стало настоящим успехом: получившиеся ком-

позиции украсили территорию и стали предметом гордости для жителей.

Результаты озеленительных мероприятий высоко оценены как жителями, так и специалистами в области благоустройства. Усилия управляющей компании по озеленению способствуют улучшению качества жизни в городе.



## ПОДПОРНЫЕ СТЕНЫ. Чья зона ответственности?

Подпорная стена выполняет функцию ограждения и противооползенового сооружения для земельного участка. Давайте разберемся, какое назначение у подпорной стены с юридической точки зрения и чья это зона ответственности.

Подпорная стена – это конструктивное сооружение, удерживающее от обрушения и сползания находящийся за ней массив грунта на склонах местности. Предназначение подпорной стены утрачивается без существования земляного полотна. Следовательно, подпорная стена не обладает признаками самостоятельного объекта недвижимого имущества или капитального строительства, а является объектом вспомогательного назначения.

Данное сооружение рассматривается в качестве улучшения земельного участка, для обслуживания которого оно возведено, и в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса РФ следует юридической судьбе земельного участка.

Жилищный кодекс РФ говорит нам о том, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, вместе с элементами озеленения и благоустройства принадлежит собственникам жилья. По-



лучается, что если подпорная стена расположена в пределах земельного участка, относящегося к общему имуществу многоквартирного дома, то она является общим имуществом собственников данного многоквартирного дома.



В случае, если собственники дома приняли решение на собрании собственников жилья о передаче обслуживания подпорной стены управляющей компании, а также же об источнике финансирования данных работ, то это становится границей

ответственности управляющей компании.

Также, есть подпорные стены, которые находятся в муниципальной собственности, соответственно такие стены ремонтирует администрация по контракту за счет бюджетных средств.

## Покрышки долой!

Использование шин в качестве клумб на придомовой территории в Иркутске запрещено. Это связано с безопасностью, эстетикой и экологией.

Решением Думы города Иркутска от 25 апреля 2019 года в Правила благоустройства внесен запрет на использование на территориях общественных пространств автомобильных покрышек в качестве клумб, цветников, декоративных ограждений и малых архитектурных форм на территории города Иркутска.

Во-первых, шины представляют собой искусственные материалы, которые со временем выделяют токсичные вещества, способные негативно сказываться на качестве



почвы и здоровья людей. Это особенно важно в условиях города, где экологическая нагрузка уже высока.

Во-вторых, эстетическая привлекательность таких клумб оставляет желать лучшего. Шины в качестве посадочных контейнеров могут создать ощущение запущенности и небреж-



ности, что противоречит стремлению многих жителей поддерживать порядок и красоту придомовой территории. Вместо этого ООО «Северное управление ЖКС» использует альтернативные методы озеленения, которые не только выглядят более привлекательно, но и способствуют



формированию здоровой городской экосистемы. За летний период усилиями УК было установлено 64 вазона для цветов, что, несомненно, вызвало восторг среди жителей дворов. На будущий год планируется продолжить работы по благоустройству клумб.

Наконец, использование шин может стать источником конфликтов между жителями и местными органами самоуправления. Наравне с эстетическими и экологическими аспектами важно учитывать законность таких решений. В большинстве случаев применение шин в качестве клумб нарушает правила благоустройства, что приводит к штрафам и другим мерам ответственности.

ООО «Северное управление ЖКС» ежегодно производит вывоз незаконно установленных покрышек с придомовых территорий, чтобы уберечь жителей от неприятных ситуаций. В этом году было убрано более 300 штук покрышек с разных адресов дворовых территорий.

Будьте благоразумны. Не нарушайте правила безопасности.

# ПОЧЕМУ ОТКЛЮЧАЮТ ВОДУ?

В последнее время от жителей поступает множество вопросов, связанных с отключением горячей и холодной воды в доме. Причины таких отключений могут быть разнообразными. Рассказываем природу их возникновения.



■ **Во-первых**, плановые ремонтные работы на водопроводных сетях. Подобные мероприятия происходят в рамках заранее утвержденных графиков, согласно которым проводятся необходимые профилактические меры для предотвращения аварий и улучшения качества воды.

■ **Во-вторых**, аварийные ситуации. Прорывы труб, утечки или повреждения водопроводных систем требуют немедленного вмешательства, что иногда приводит к вынужденным отключениям. Аварийные службы работают круглосуточно, но время восстановления водоснабжения может варьироваться.

Стоит помнить, что аварии на трубопроводах бывают непредсказуемыми. Однако жители могут сообщить о проблемах в управляющую компанию. Это поможет ускорить процесс восстановления.

■ **В-третьих**, плановые работы. Монтаж/демонтаж общедомовых приборов учета, ремонт элеваторного или водомерного узла, замена задвижек и прочего оборудования. О подобных работах управляющая компания информирует жителей заранее, и они занимают не более рабочего времени одного дня.

В конечном итоге настоятельно рекомендуется быть бдительными и активно участвовать в жизни своего жилого комплекса. Это не только помогает в решении текущих проблем, но и способствует созданию доверительных отношений между жильцами и управляющими компаниями.

Любое отсутствие воды в доме становится неприятным «испытанием» для жителей, но понимание причин может помочь смягчить неудобства и повысить уровень осведомленности по вопросам водоснабжения.

# ЭЛЕКТРИЧЕСТВО: ГДЕ НАЧИНАЕТСЯ ЗОНА ОТВЕТСТВЕННОСТИ УК

Вопрос границ ответственности управляющей компании и электроснабжающей организации в многоквартирных домах является актуальным для многих жителей.

Управляющие компании, как правило, отвечают за общее состояние дома, включая исправность внутренних инженерных систем, таких, как электрика. Однако когда речь идет о внешних сетях и подаче электроэнергии, роль электроснабжающей организации становится ключевой.



нища внешней стены дома. Ответственность управляющей компании — внутридомовая система электроснабжения и электрических устройств, отключающих устройства на квартиру. Ответственность жильцов — внутридомовые устройства и приборы после отключающих устройств в этажных щитах, счетчики в квартирах.

Таким образом, управляющая компания несет ответственность за поддержание внутренней электрической инфраструктуры в исправном состоянии, включая проводку и оборудование, принадлежащее собственникам жилья. В случае неисправностей, таких, как короткое замыкание или перегорание предохранителей, именно она

обязана оперативно реагировать и устранять поломки. Но если проблема связана с внешними линиями электропередач, электрическими шкафами на фасаде дома или трансформаторными подстанциями, ответственность переходит к электроснабжающей организации, а именно АО «Иркутская электросетевая компания».

Жители многоквартирных домов должны помнить, что в случае отключения электроэнергии, проблема могла возникнуть как из-за нарушений сети, так и из-за внутренней неисправности. Важно понимать, кому к обращаться в каждом конкретном случае, чтобы избежать ненужной путаницы и задержек в решении проблем.

Граница эксплуатационной ответственности электроснабжающей организации проходит до точки соединения общедомового прибора учета с электрической сетью, входящей в многоквартирный дом. В случае отсутствия ОДПУ — гра-



**КОНТАКТ-ЦЕНТР**  
«500-100 КРУГЛОСУТОЧНЫЙ ДОЗОР»

Аварийно-диспетчерская служба • Услуги электрика • Установка видеонаблюдения • Ремонт эл/плит, духовых шкафов, стиральных машин • Быстро и качественно • Работаем 24/7

**509-100, 500-100** г. Иркутск, Шелехов

## ПОДАВАЙТЕ ПОКАЗАНИЯ В ЛЮБОЙ ДЕНЬ МЕСЯЦА

**Способы подачи показаний:**



На сайте  
**PORTALGKH.RU**



В мобильном приложении  
**ПОРТАЛ ЖКХ**



Чат-бот viber\*  
**WWW.VIBER.COM/IPC**



Чат-бот Telegram\*  
**@PORTALGKH\_BOT**



Лично, в любом **ИНФОРМАЦИОННО-СЕРВИСНОМ ЦЕНТРЕ**



По тел.: +7 (3952) 500-511,  
+7 (3952) 509-100, +7 (3952) 500-100

\*В сообщении указать номер лицевого счета и текущие показания прибора учета

# ПРЕДОСТАВЬТЕ ДОСТУП К ТРУБАМ

Ремонт и замена стояка в квартире редко когда обходится без проблем: обязательно найдется хотя бы один собственник, который ограничит доступ в свое жилое помещение. Но подобное поведение незаконно.



Любого собственника квартиры можно понять, когда он не хочет впускать в свое жилье представителей ремонтной бригады для замены или ремонта общего имущества дома. И причина тому не вредность характера, а вполне объективные факторы: собственники сделали ремонт, и теперь, чтобы добраться до трубы, придется его изрядно испортить. Согласится на такое далеко не каждый. Однако отказ от замены общего стояка грозит теперь жильцам серьезными неприятностями.

Дело в том, что в квартире, даже оформленной в собственность, есть как внутриквартирное, так и общее домовое имущество. Ко второму относятся стояки водоснабжения и канализация. Поэтому собственники не

могут ссылаться на неприкосновенность своего жилья. Такая позиция не имеет под собой никакого законного основания. А значит, отказ впускать в квартиру рабочих для замены стояка расценивается не иначе, как правонарушение, и влечет за собой меры ответственности.

## ■ ПРИНУДИТЕЛЬНЫЙ ДОСТУП В КВАРТИРУ

Обязанность по надлежащему содержанию общедомового имущества возлагается на управляющую компанию. В свою очередь, собственники должны обеспечить ей свободный доступ к той части общего имущества, которая проходит через их квартиры: для осмотра – не чаще од-

ного раза в квартал, а для ремонта – по мере необходимости.

Управляющая компания обязана заранее согласовать с собственниками дату и время посещения квартиры. Если же собственник, будучи уведомленным о визите, не откроет дверь, составляется акт об отказе в доступе в жилье.

Вслед за этим направляется иск в суд с требованием обязать предоставить доступ в квартиру. Практика рассмотрения таких дел уже сложилась в пользу управляющих компаний. Имея на руках решение суда, представители УК имеют все законные основания с помощью судебных приставов пройти в квартиру и произвести замену труб.

Важно понимать, что на собственника могут быть возложены все судебные расходы управляющей компании и исполнительский сбор в пользу приставов. Итоговая сумма в среднем составляет до 10 тысяч рублей.

## ■ ДЕМОНТАЖ КОНСТРУКЦИЙ, МЕШАЮЩИХ ДОСТУПУ К ТРУБАМ

Поскольку обязанность по обеспечению доступа к общедомовому имуществу возлагается на собствен-

ника квартиры, то и разбирать декоративные короба, плитку и прочие преграды, закрывающие трубы, придется тоже ему. Как правило, в судебных решениях наряду с требованием обеспечить доступ в жилое помещение указывается и демонтаж «лишних» конструкций.

Освободиться от этой обязанности можно лишь в одном случае: если доказать, что такая конструкция была предусмотрена изначальной планировкой квартиры. Либо поступить хитрее и во время ремонта предусмотреть съемные конструкции, не препятствующие свободному доступу к общему имуществу.

## ■ ОБЯЗАННОСТЬ ВОЗМЕСТИТЬ УЩЕРБ СОСЕДЯМ В СЛУЧАЕ АВАРИИ

Если из-за отказа собственника заменить стояк в его квартире произойдет авария, то управляющая организация снимет с себя ответственность за ущерб и переложит ее на виновника. Поэтому нужно хорошенько подумать, прежде чем отказываться от замены труб в своей квартире: помимо конфликта с соседями это грозит вполне реальными денежными расходами.

# НЕ ОТКЛАДЫВАЙ РЕМОНТ, А ТО ЕГО СЪЕСТ ИНФЛЯЦИЯ

Благодаря «правильным» тарифам на текущий ремонт можно обеспечить себе комфортное проживание в многоквартирном доме.

Любое изменение стоимости тарифа должно основываться на реальных экономических показателях, так как стоимость материалов и услуг растет, а качество работы требует инвестиций.

Тарифы на текущий ремонт — это важный элемент, определяющий качество жилой среды и уровень обслуживания зданий. С каждым годом растут цены на материалы и услуги, и чтобы поддерживать здание в надлежащем состоянии, необходимо регулярно пересматривать тарифы.

Повышение тарифов является необходимым шагом для обеспечения многоквартирного дома нужными работами. За последние 2 года стоимость строительных материалов в среднем выросла на 20%, а по некоторым видам рост превысил 50%. Откладывая ремонт, жите-

ли теряют деньги из-за инфляции и становятся от него гораздо дальше, чем были, условно, год назад.

В 2022 году косметические работы одного подъезда 5-этажного дома обходились собственникам примерно в 120 тысяч рублей. В этом же году их стоимость выросла в среднем до 170 тысяч. При тех же сравнимых условиях стоимость тамбурной двери увеличилась до 80 тысяч, ремонт отмостки и ограждение газонов теперь обходятся в 3,5 тысячи за квадратный метр, т.е. цены выросли почти в 2 раза.

Важно понимать, что стоимость текущего ремонта варьируется в

зависимости от объема и сложности выполняемых работ. Простые задачи, такие, как покраска или замена сантехники, требуют меньших затрат, тогда как масштабные работы, например, ремонт крыши или подъезда, требуют значительных вложений.

Однако очень часто собственники жилья задают вопросы о том, почему одинаковые по внешнему виду подъезды могут иметь разную стоимость ремонта? Ответ прост: косметический ремонт предполагает минимальные усилия, включая лишь освежение стен одним слоем краски, тогда как более капитальный ремонт требует значительных затрат времени и ресурсов: процесс очистки стен от старой краски, нанесение нескольких слоев штукатурки и последующая покраска — все это сказывается на конечной стоимости.

Значительную роль в удорожании работ могут сыграть пожелания собственников, которые просят выложить плитку на полы, покрасить в разные цвета этажи, заменить лестничные ограждения и т.д.

В целом разнообразие тарифов для каждого дома обусловлено чередой факторов: состоянием конструкции, возрастом здания, специфическими потребностями и даже месторасположением. Например, старые здания требуют большего количества средств на ремонт из-за износа и необходимости применения специальных материалов.

Таким образом, экономически обоснованные тарифы на текущий ремонт — это гарантия надлежащего обслуживания и долговечности зданий, что в конечном итоге влияет на качество жизни жильцов.



Подъезд по тарифу 3 рубля за квадратный метр



Подъезд по тарифу 20 рублей за квадратный метр

# БУДЬ СОВРЕМЕННЫМ – МОДЕРНИЗИРУЙ СВОЙ ДОМ

Получая платежные документы с перечнем индивидуально потребленных ресурсов, мы не всегда задумываемся о роли общедомовых приборов учета. Однако именно их показания отражаются на стоимости всей квитанции, и именно они способны регулировать ее величину.



Общедомовой прибор учета (ОДПУ) – обязательный и необходимый элемент инженерных сетей многоквартирного дома. Необходимость и обязательность его наличия определяется федеральным законом об энергосбережении и постановлениями № 1034 (Отопление и ГВС) и №776 (ХВС и сточные воды).

ОДПУ, снабженный современной связью, служит для мониторинга параметров тепло-водоснабжения и потребления. Этот точный инструмент, как и любое устройство, работающее без перерыва, нуждается в регулярном обслуживании. На фоне санкций и нехватки компонентов стоимость запасных частей возросла, а срок службы текущих приборов подходит к концу. В нашем городе основная часть ОДПУ была установлена в период с 2008 по 2010 год, а их срок службы, установленный заводом-изготовителем, в среднем составляет

12 лет. Не стоит забывать про еще один нюанс. Приборы учета функционируют в сложных условиях, подвергаясь влиянию высокой влажности, температуры и загрязненности.

С 2013 года действуют обновленные Правила учета тепловой энергии, согласно которым учету и контролю подлежат параметры не только на входе в дом, на границе ответствен-



ности между ресурсоснабжающей организацией и управляющей компанией, но и в контуре ГВС, отдельно от отопления. Существующие приборы учета не отвечают этим требованиям и требуют принятия решения об их замене на более современные. Настало время переходить на более современные устройства, которые будут соответствовать новым требованиям законодательства и смогут снизить коммунальные расходы.

Модернизация парка приборов учета и переоснащение на современные образцы отечественных разработок позволит превратить ОДПУ в настоящее сердце системы управления инженерными сетями МКД. Внедрение систем автоматической регулировки позволяет удаленно управлять параметрами внутридомовой сети: температурой ГВС, поступающей в квартиры и количеством теплоты в системе отопления.

С наступлением осени очень хорошо ощущается перепад дневной и ночной температур наружного воздуха. Но температура теплоносителя, поступающего в дом, остается неизменной, то есть батареи греют одинаково в течение суток. Однако благодаря современному ОДПУ можно регулировать подачу тепла в дом. А точнее, он делает это сам при помощи датчиков. Система фиксирует температуру на улице и отправляет команду на регулирующий клапан, что приводит к изменению смешения теплоносителя. Но одно

останется неизменным: температура в ваших квартирах будет всегда одинаковой. И не только! Горячая вода останется горячей и рано утром. Больше не нужно ждать пока все согреет ее «солюют». Система автоматически поддерживает режим заданного графика.

Однако наиважнейшим аспектом будет то, что каждый житель ощутит все преимущества такой жизни не только на физическом уровне, но и материальном. Использование современных ОДПУ позволяет уменьшать затраты на отопление и водоснабжение до двух-трех раз! Реальный пример: 15-этажный дом потребляет на 30% меньше ресурсов по сравнению с 5-этажными без таких технологий.

Кроме того, прелесть работы современных ОДПУ заключается в их тесной связи с индивидуальными приборами учета. Вам больше не придется держать в голове дату передачи показаний. Управляющая компания автоматически соберет все данные, которые будут точными и актуальными. Любые погрешности, задержки или ошибки напрямую отражаются на итоговых цифрах в платежках. Это каждый из нас ощущает в виде начислений за общедомовые нужды (ОДН). Увеличение расхождения между показаниями ОДПУ и суммой показаний ИПУ приводит к росту стоимости ОДН и ложится на плечи всех жителей многоквартирного дома. В подобной ситуации страдают добросовестные собственники, которые, несмотря на своевременную передачу показаний приборов учета, сталкиваются с дополнительными начислениями из-за недобросовестности других.

Промедление в вопросах модернизации и замены общедомовых приборов учета неизбежно приведет к увеличению стоимости оборудования. Цены, к сожалению, вместе со временем не стоят на месте и будут только расти. Приступив к замене ОДПУ раньше, мы позволим себе приобрести необходимое оборудование по ценам ниже, чем они будут в будущем. Не откладывайте на завтра то, что можно сделать сегодня.

## ИСТОЧНИК ДОХОДА • реклама на домах

Очень часто на первых этажах многоквартирных домов находятся нежилые помещения, такие, как магазины, аптеки и парикмахерские. Владельцы таких объектов размещают различные именные конструкции на фасаде дома. Давайте разберемся, за какие из них необходимо платить, а за какие – нет, а также, как владельцы многоквартирных домов могут получать доход от использования общего имущества.



Согласно статье 36 Жилищного Кодекса РФ, общим имуществом многоквартирного дома, куда относятся и фасады, владеют все собственники помещений. Если собственник одного из помеще-

ний или иное лицо, владеющее помещением на праве аренды, захотят разместить рекламную информацию на стене многоквартирного дома, то на этом можно заработать. Однако для

успешной реализации модели дополнительного дохода нужно учитывать несколько важных аспектов.

■ **Во-первых**, для начала необходимо организовать общее собрание собственников, на котором будет обсуждаться возможность размещения рекламы, определить условия и размер вознаграждения. Важно учесть мнения всех жителей и прийти к единому решению.

■ **Во-вторых**, необходимо учитывать регламент местных властей, рассмотреть юридические аспекты, получить разрешение. Помните, если в жилом доме находится магазин или офис, на фасаде можно установить вывеску с информацией о юридическом лице, которая

не требует оплаты в случае соблюдения стандартов, определенных местными нормативами.

Однако ситуация с рекламными конструкциями иная. Реклама, согласно закону «О рекламе», подразумевает информацию для широкой аудитории с целью привлечения внимания и формирования интереса. Если такая конструкция появляется, жителям необходимо сообщить в Отдел рекламы УК и начать получать деньги на счет дома. При грамотном подходе собственники смогут повысить свои доходы, а это значит улучшить качество и количество проводимых работ.

Почему-то многие упускают из внимания еще один очень важный момент. Реклама на фасаде может повысить интерес к рай-

ону, что будет способствовать увеличению стоимости объектов недвижимости. При должном менеджменте и эстетическом подходе такие инициативы не только принесут финансовую выгоду, но и улучшат визуальный облик многоквартирного дома, делая его более привлекательным для жителей и гостей. Проще ориентироваться во всех нюансах, конечно же, управляющей компании. Она в курсе всех проектов и программ района да и в целом видит картину гораздо шире, нежели собственники.

По вопросам о выявлении и размещении рекламы на фасадах многоквартирных домов обращайтесь в ООО «Отдел рекламы УК» по телефону 400901 или по email: 600797@bk.ru.

# КАК НЕ СТАТЬ ЖЕРТВОЙ МОШЕННИКОВ

Заместитель  
начальника  
внутренней службы  
МУ МВД России  
«Иркутское»  
полковник Петр  
Александрович  
Бочкарев  
рассказывает  
о том, как не  
стать жертвой  
мошенников.



■ Петр Александрович, расскажите о криминальной обстановке на территории города Иркутска и Иркутского района, а именно о преступлениях, совершаемых с использованием интернета и содовой связи.

В последнее время с высокими темпами развития интернет-технологий и IP-телефонии наблюдается рост преступлений, совершенных с использованием мобильных средств связи, банковских карт, дистанционным способом. Эта проблема актуальна и для нашего региона, так за шесть месяцев текущего года причиненный материальный ущерб иркутянам составил сумму в более 360 млн. рублей. Ежедневно в полицию поступает несколько заявлений по мошенничествам. Самая крупная сумма, которая была переведена аферистам от одного человека, - 13 млн. рублей.

ка, которая неоднократно слышала о подобных мошеннических схемах, приняла решение передать информацию сотрудникам полиции. Она позвонила в дежурную часть и сообщила о времени, когда курьер должен к ней подъехать за деньгами. По указанному адресу сотрудники уголовного розыска задержали мужчину, который помог выйти на след организаторов мошеннической операции.

■ Как уберечься обычному гражданину от обмана по телефону?

К большому сожалению, тема телефонных мошенничеств прочно вошла в нашу повседневную жизнь, тем более что число звонков от таких людей уже идет на десятки в течение месяца. Мошенничества вышли на новый уровень, с каждым годом появляются новые виды обмана, и схемы их становятся все разнообразнее.

**САМАЯ ПОПУЛЯРНАЯ СХЕМА — ЭТО ЗВОНКИ ОТ ЯКОБЫ РАЗЛИЧНЫХ РАБОТНИКОВ БАНКОВ: СЛУЖБЫ БЕЗОПАСНОСТИ, ФИНАНСОВОГО ОТДЕЛА И Т. Д.**

К жертве сразу же применяется прием психологической атаки, злоумышленники вводят в состояние паники свою жертву из-за несуществующей угрозы утраты денежных средств. В результате чего доверчивые граждане сообщают все данные своей банковской карты и коды безопасности, поступающие на телефон, в дальнейшем денежные средства списываются. Также мошенники могут сообщить о том, что на гражданина пытаются оформить кредит, и для того, чтобы предотвратить данную операцию, необходимо проследовать в банк и оформить там кредит, а полученные средства затем перечислить на продиктованные мошенниками банковские карты или абонентские номера, называя их

«Безопасными счетами». При этом мошенники внушают своим жертвам, что только так можно предотвратить оформление кредита сторонними лицами.

■ Расскажите, пожалуйста, про мошенничества, где представляются близкими родственниками, которые попали в беду.

От подобных звонков также в основном страдают лица пожилого возраста. Им звонят на стационарные телефоны и абонентские номера, вводят в состояние паники и страха за своих близких. Звонящий представляется сотрудником правоохранительных органов и за определенную сумму готов якобы уладить вопрос по уголовному делу: причинение тяжких телесных повреждений, участие в ДТП, где родственник сбил человека. Злоумышленник может также представляться родственником и в дальнейшем передавать телефон лже-сотруднику полиции. По итогу мошенники просят передать денежные средства «курьером», которые приходят по месту жительства граждан. Как правило, курьерами нанимаются молодые люди. Они переводят полученную сумму на счета злоумышленников.

■ Какие сложности возникают у сотрудников полиции в процессе раскрытия подобных преступлений?

К сожалению, такие преступления очень сложно раскрываются, организаторы находятся не в нашем регионе, а возможно, даже и не в нашей стране. Мошенники очень тщательно готовятся к совершению своих преступных умыслов, существуют целые офисы, так называемые «колл-центры», которые подкованы на разговоры с гражданами, умело применяют психологические атаки к собеседникам. Злоумышленники используют подготовленные счета, одноразовые не зарегистрированные сим-карты, которые после использования (звонка) тут же уничтожаются. Также самой основной проблемой раскрытия можно назвать действия

самых потерпевших. К несчастью, граждане слишком поздно осознают, что стали жертвой мошенников, поэтому обращаются в правоохранительные органы, лишь спустя сутки, а бывает, что и через неделю приходят. Первые часы очень важны для раскрытия преступления, вдобавок существует техническая возможность отменить перевод денежных средств и выйти на след подозреваемых.

■ А можно ли стать соучастником преступления?

В мессенджере «Телеграм» и сети интернет сейчас размещено множество объявлений о так называемом «легком заработке». Например, необходимо забрать наличные средства у какого-либо гражданина, а после осуществить перевод этих денег на счета, которые указали неизвестные работодатели. За оказание данной услуги гражданин оставляет себе определенный процент от суммы перевода, тем самым становясь соучастником преступления. Таким образом, при использовании мошеннической схемы гражданин выполняет роль «курьера». В дальнейшем, при расследовании уголовных дел, граждане привлекаются к уголовной ответственности. За шесть месяцев 2024 года сотрудниками уголовного розыска установлено пять курьеров, которые в дальнейшем отработывались на причастность к совершению аналогичных преступлений.

**ОСНОВНАЯ ВОЗРАСТНАЯ КАТЕГОРИЯ КУРЬЕРОВ ОТ 20 И 27 ЛЕТ. ПЕЧАЛЬНО, ЧТО ЭТИ МОЛОДЫЕ ЛЮДИ ЗАЧАСТУЮ ДАЖЕ НЕ ПОДОЗРЕВАЮТ, ЧТО ПОРТЯТ СЕБЕ ВСЮ ЖИЗНЬ.**

■ Какие новые виды мошеннических действий появились в последнее время?

Одной из тенденций последнего времени стали операции с прода-

жей недвижимости и транспортных средств. Используя все те же психологические уловки, мастерски жонглируя определенными терминами, они внушают своим жертвам, что их квартиры, дачи либо машины пытаются продать по поддельным документам. Поэтому надо срочно совершить сделку с проверенным человеком. Самое главное условие - это никому ничего не говорить. Как только аферисты понимают, что их жертва напугана и готова идти на любые условия, они звонят по объявлениям о срочном выкупе квартиры и проводят сделку купли - продажи. Их мало волнует, что квартира продается по сильно заниженной стоимости. Самое главное для злоумышленника — быстрее провести сделку, пока клиент на крючке и верит им. К большому сожалению, таких фактов становится больше. Только за последние полгода в отделы полиции обратилось более 12 жителей областного центра, однако несколько фиктивных сделок все-таки удалось сорвать, так как сотрудники подоспели вовремя.

■ Существует ли какой-нибудь простой и действенный рецепт, чтобы обезопасить себя от мошенников?

Первое — ни в коем случае не общайтесь по телефону с подозрительными людьми и даже не слушайте, что они вам говорят. Если вас убеждают, что с вашим счетом в банке или с вашим близким человеком что-то случилось, обрывайте разговор, звоните в отделение полиции, в банк — официальным лицам, потому что, скорее всего, вас пытаются ввести в заблуждение.

Карту, например, всегда можно проверить в ближайшем банкомате или просто позвонить по бесплатному номеру, который всегда размещен на обратной её стороне.

Мошенники хорошо знакомы с психологией человека, они очень убедительны, речь быстрая, четкая, поэтому будьте бдительны и не переоценивайте свой личный жизненный опыт. Второе правило — обязательно советуйтесь с родственниками, перепроверяйте информацию. Третье правило — поддерживайте связь с пожилыми родственниками, предупреждайте их о разных схемах мошенников, отмечайте странности в поведении, если они есть.

**ПОМНИТЕ, ЗЛОУМЫШЛЕННИКИ ПОСТОЯННО СОВЕРШЕНСТВУЮТ СВОИ МЕТОДЫ, ПРИДУМЫВАЮТ НОВЫЕ СПОСОБЫ, ЧТОБЫ ВЫМАНИТЬ ДЕНЬГИ У ДОВЕРЧИВЫХ ГРАЖДАН. БУДЬТЕ БДИТЕЛЬНЫ!**

**СПРАВОЧНО:** В мае в отдел полиции 7 МУ МВД России «Иркутское», обратился 61-летний местный житель, который сообщил, что в течение месяца переводил неизвестным лицам сумму в более 13 млн. рублей. Из заявленной суммы ущерба порядка 10 млн. потерпевший взял в кредиты, оставшуюся сумму перевел из собственных сбережений. Доверчивый гражданин попался на удочку по известной схеме, где потерпевшему поступает звонок от службы безопасности банка.

Но не всегда граждане бывают настолько подвержены влиянию. Так, в феврале местная жительница нам помогла задержать курьера, который осуществлял передачу денег злоумышленникам. Бдительной женщине на стационарный телефон позвонил неизвестный и представился ее сыном, который попал в ДТП. Граждан-

# УСПЕЙ ОПЛАТИТЬ, ПОКА НЕ УВЕЗЛИ

Для управляющей компании очень важно бороться с задолженностью по ряду очень важных причин, которые касаются как финансовых, так и социальных аспектов.



Прежде всего, своевременные платежи за услуги имеют ключевое значение для поддержания стабильности работы управляющей компании. Задолженность может привести к ухудшению качества предоставляемых услуг, поскольку недостаток средств ограничивает возможности для ремонта, обслуживания и модернизации инфраструктуры.

Кроме того, борьба с задолженностью способствует поддержанию справедливости среди собственников. Когда один или несколько жи-

телей уклоняются от своевременной оплаты за услуги, тем самым препятствуя эффективной собираемости денежных средств на счете дома, это

создает недовольство среди честных плательщиков, что может привести к конфликтам внутри дома. Устранение задолженности помогает формировать здоровую атмосферу, где все участники понимают свою ответственность.

ООО «Северное управление ЖКС» регулярно проводит плано-предупредительную работу с имеющейся задолженностью у населения, в том числе устанавливает прямой контакт с должниками с целью предложить различные варианты реструктуризации задолженности.

Каждый житель информирован о возможности заключения Соглашения о добровольном погашении задолженности по графику платежей, исходя из финансовых возможностей. Более того, данное соглашение дает возможность приостановить начисление пеней по квартире с долгом.

В случае же, если должник не хочет решать вопрос с погашением задолженности в досудебном порядке, то управляющая компания вынуждена обращаться в суд. Это приводит к более серьезным последствиям, вплоть до ареста счетов и имущества должника. Подобных неприятных ситуаций у неплательщиков

уже было немало. Судебные приставы-исполнители изымали машины и иную собственность, которую выставляли на торги. Однако одному из должников в августе повезло. Во время документального оформления акта об аресте автотранспортного средства он успел произвести полную оплату задолженности по исполнительному листу в банке и предоставить чек. Вопрос был решен на месте.

Управляющая организация, в свою очередь, рекомендует не доводить дело до решения вопросов по задолженности в судебном порядке и погасить имеющуюся задолженность в полном объеме. В невозможности оплаты в полном объеме и в случае тяжелой жизненной ситуации, собственник может обратиться в управляющую компанию для оформления рассрочки на особых условиях в соответствии с финансовыми возможностями.

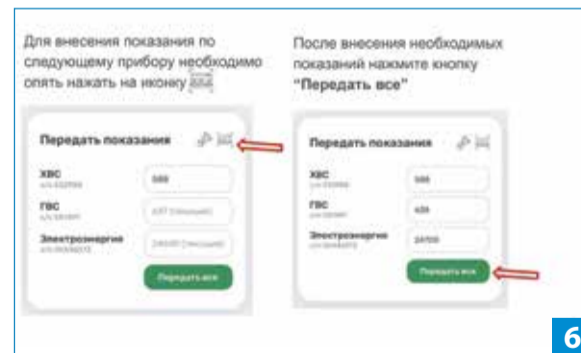
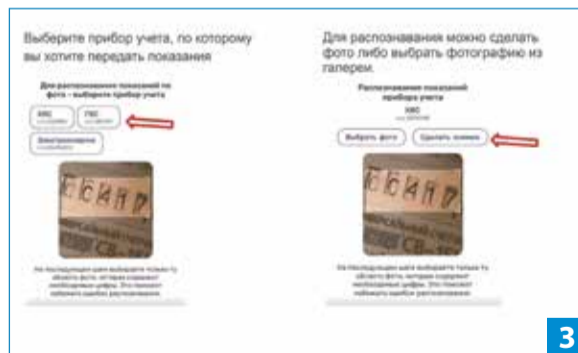
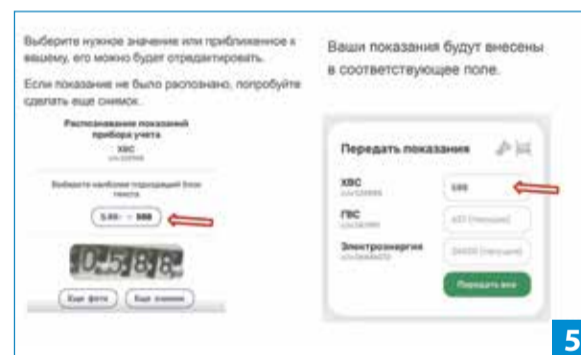
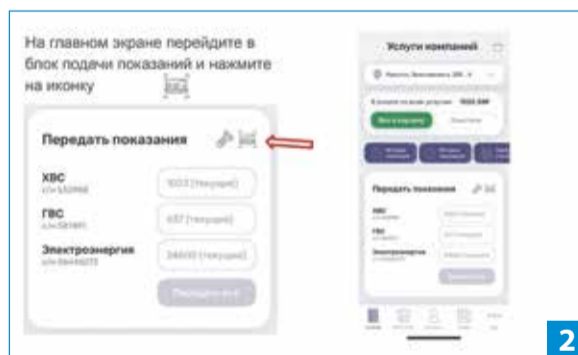
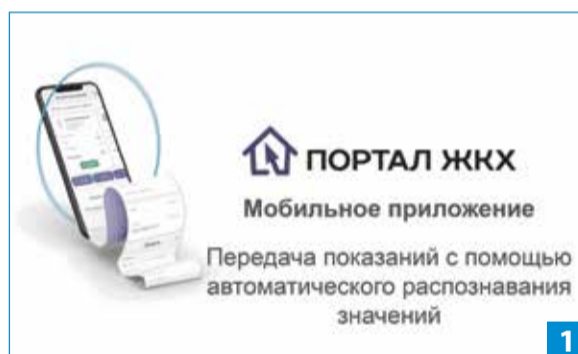
Своевременная оплата жилищно-коммунальных услуг – это не просто обязанность перед поставщиками ресурсов и обслуживающей организацией, но и забота о собственном комфорте и благополучии. Поэтому управляющая компания уделяет работе с должниками особое внимание.

## ИСКУССТВЕННЫЙ ИНТЕЛЛЕКТ В ПОРТАЛЕ ЖКХ

Технологии искусственного интеллекта сегодня все чаще используются в сфере ЖКХ. Благодаря им можно передавать и показания приборов учета, о чем мы и расскажем далее.

Новейшая технология считывания и распознавания показаний счетчиков появилась у пользователей в личном кабинете Портала ЖКХ. Достаточно сделать фото или выбрать его из галереи, выделив область с нужным значением. Показания считаются автоматически. Есть возможность редактировать полученные значения, например, округляя их. В свою очередь, приложение позволяет выбирать показания, какой именно услуги передаются: ХВС, ГВС или электроэнергия.

Для улучшения качества сервиса и новых полезных доработок мы просим жителей многоквартирных домов пройти опрос на Портале ЖКХ. За потраченное время вы получите в подарок промо-код со скидкой на оплату услуг ЖКХ.



**Наименование издания:**  
Бюллетень «Вестник Северного управления»  
**Учредитель:** ООО «Северное управление жилищно-коммунальными системами»  
ИНН 3810059537  
КПП 381001001  
ОГРН 1153850034414  
**Генеральный директор:**  
Сергей Анатольевич Белых

**Адрес:** 664040, Иркутская обл, г. Иркутск, ул. Пржевальского, д. 207  
**Адрес сайта компании:**  
www.nordm.ru  
**Издатель:**  
ООО «Отдел рекламы УК»  
**Главный редактор:**  
Анна Низамова  
**Автор текстов:**  
Зинаида Семенихина

**Верстка:** Валентина Сосновская  
**Корректур:** Ольга Кузнецова  
**Фото:** из архива ООО «Северное управление жилищно-коммунальными системами», «Комсомольская правда»

**Адрес редакции и издателя:**  
г. Иркутск, ул. Трудовая, д.111  
**Для писем:** 664081, г.Иркутск, а/я201  
**Email:** 600797@bk.ru

**По вопросам сотрудничества и рекламы:** тел. 83952400901  
**Адрес типографии:** 664003, г. Иркутск, ул. Киевская, 2. Литер А4.  
Тираж 999 экз. Порядковый номер и дата выпуска: № 3 (82) от 01.10.2024 г. Знак информационной продукции: для детей старше 12 лет. Использование материалов без согласия

редакции запрещено. При цитировании ссылка на бюллетень «Вестник Северного управления» обязательна. За содержание рекламных материалов редакция ответственности не несет. Бюллетень распространяется бесплатно на территории Ленинского округа г. Иркутска. Отпечатано с готовых оригинал-макетов в ООО «Бланкзидат».

